

# Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden	8
Artikel 4 Groen - Landschapselement	12
Artikel 5 Wonen	14
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>16</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 10 Overige regels	18
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>20</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	20



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Diepenheimseweg 49A-51 Neede 2011' van de gemeente Berkelland.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBGB20110012-0100 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**verbeelding:**

- a de analoge verbeelding van het bestemmingsplan naam bestemmingsplan bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1859.BPBGB20110012-0100;
- b de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Diepenheimseweg 49A-51 Neede 2011';

**aan- of uitbouw:**

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

**aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**aan-huis-verbonden bedrijf:**

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

**aan-huis-verbonden beroep:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**bestaand**

- a bij gebruik: het gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij bouwwerken: de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**bijgebouw:**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

**escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**erker:**

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed.

**extensieve recreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**gebruiken:**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

**herbouw:**

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijke en architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

**mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**uitbouw:**

een uitbreiding van een gebouw, waarvan de afmetingen duidelijk ondergeschikt zijn aan die van het andere gebouw en waarbij de ruimten van de uitbouw en het andere gebouw rechtstreeks onderling bereikbaar/ verbonden zijn.

**voorgevelijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

**werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**woning (wooneenheid):**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Algemeen

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**peil:**

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 meter.

- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 meter.

## 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m<sup>2</sup> of kleiner;
- b overstekende daken;
- c luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw; buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

## 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a voor lengten in meters (m);
- b voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d voor verhoudingen in procenten (%);
- e voor hoeken/hellingen in graden (°).



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
  - 1 aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol';
  - 2 cultuurhistorisch waardevolle akkers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker';
- c aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen en naar aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- d aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e (onverharde) paden en wegen;
- f bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeerkeurvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a Buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen en voorzieningen voor opslag- en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
- b De bouwhoogte van afrasteringen bedraagt ten hoogste 2 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

##### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bebouwing:

- a Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b Ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

- c Ter waarborging van de verkeersveiligheid.
- d Ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Afwijken ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De paardenbak grenst direct aan de bestemming 'Wonen'.
- b De afstand tot woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter.
- c De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>.
- d De hoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- e Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- f De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetaast.

#### **3.4.3 Afwijken ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- b De bouwhoogte van hooibergen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b Bij een paardenbak is het gebruik van verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d Het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- e Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.
- f Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.6.1 Verboden werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol':
  - 1 het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of meer dan 0,45 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
  - 2 het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 eter onder maaiveld;
  - 3 het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
  - 4 het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker':
  - 1 het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of meer dan 0,45 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
  - 2 het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 eter onder maaiveld;
  - 3 het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren;
  - 4 het verwijderen of rooien van bos-, natuur-, en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
  - 5 het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
  - 6 het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 meter opgaand of dieper dan 0,45 meter onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
  - 7 het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
  - 8 het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a Plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van het verzetten of vergraven van grond.
- b Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

- c Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

### **3.6.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## **Artikel 4 Groen - Landschapselement**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen – Landschapelement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groen;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van landschapelementen
- c extensief recreatief medegebruik;
- d onverharde wegen en paden;
- e water- en waterhuishoudkundige voorzieningen

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of meer dan 0,45 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
- b het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 meter onder maaiveld;
- c het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren);
- d het verwijderen of rooien van bos-, natuur-, en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder productiefunctie;
- e het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
- f het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

### **4.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- b Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- c Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **4.3.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c terras, tuinen en erven;
- d speelvoorzieningen;
- e groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- f (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan.
- b De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.
- c De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als maximum.
- d De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- e De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- f De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- g De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 5.2.3 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

- a Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c De oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
- d Het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.

### **5.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **5.3.1 Herbouw op andere locatie**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b De herbouw dient op een andere locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- c De herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b Detailhandel is niet toegestaan.
- c Het gebruiken van een gebouwen behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- d Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder c voor het toestaan van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a De totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.
- b Er mag geen zelfstandige woning ontstaan.
- c Er dient sprake te zijn van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e Er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, met uitzondering van bijgebouwen bij woningen en woongebouwen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### 7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins toegestaan.
- b De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

### Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

#### 8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de maten, waaronder percentagens, met ten hoogste 10%, behoudens de oppervlakten en inhoudsmaten van woningen en bijgebouwen.
- b de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c de regels en toestaan dat bouwwerken met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

- d de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2 meter;
  - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
  - 1 de inhoud per gebouw niet meer dan 50m<sup>3</sup> zal bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen;
- f de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken en toestaan dat deze worden vergroot:
  - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
  - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en of communicatiemasten tot maximaal 10 meter;
  - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter.
- g het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
  - 1 De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Wijzigen naar Bos, Groen - Landschapselement, Natuur**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen - Landschapselement' en/of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen en/of de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging kan uitsluitend plaats vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingzone (EVZ), het landschapelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie.
- b De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht van de gronden in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- c de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- e de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- f het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- g de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden,
- h de ruimte tussen bouwwerken.

### **10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Diepenheimseweg 49A-51 Neede 2011'.

Aldus is vastgesteld door de Raad in de vergadering van **28 JUNI 2011**

De voorzitter,

De griffier,